



**Au 31/03/2014**

577 associés

24 769 parts

**Valeur de réalisation 2013 :**

23 230 373 € (937,88 € / part)

(sous réserve d'approbation  
par l'assemblée générale)

**Amortissement annuel 2014**

« Robien recentré » :

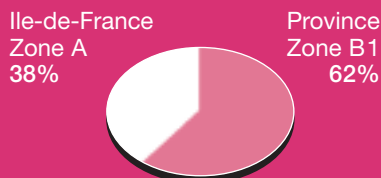
57 € / part et 38 € / part

(à proratiser selon la date  
de souscription)

**94 logements**

**Patrimoine**

(en % de la valeur vénale)



Société de gestion

**CILOGER**



Pour tous renseignements :

M. Didier DEGRAEVE - CILOGER

Adresse postale : 43, av. de la Grande Armée

CS 71715 - 75782 PARIS Cedex 16

Tél. : 01 56 88 91 92 - Fax : 01 56 88 92 22

[www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

CILOGER a reçu l'agrément de l'Autorité  
des marchés financiers n° GP 07000043  
en date du 10 juillet 2007.

La politique de gestion des conflits d'intérêts  
mise en place par CILOGER est consultable  
sur son site internet [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

Signatory of



Mesdames, Messieurs,

Si en 2012 le nombre de transactions sur le marché des logements anciens avait chuté de 12%, ce dernier a mieux achevé l'année 2013 qu'il ne l'avait commencé, et ne se s'est pas effondré comme certains le redoutaient. De fait, le rebond du nombre de transactions au dernier trimestre a entraîné une augmentation annuelle de 2,7% par rapport à 2012. Toutefois, le nombre annuel de ventes, à 723 000, est encore très éloigné de celui de l'année 2011 (800 000).

Les prix sont globalement orientés à la baisse, les biens de qualité résistant mieux. Selon l'indice Notaires-Insee, les prix de vente auraient ainsi reculé de 1,4% en 2013, avec une contraction plus forte en Ile-de-France (-1,7%) qu'en province (-1,3%). Ces moyennes ne doivent cependant pas masquer des évolutions départementales ou régionales contrastées. Dans l'ensemble, les professionnels n'anticipent pas une chute brutale des prix, la demande de logements restant structurellement supérieure à l'offre. Autres éléments positifs, un début d'amélioration économique qui pourrait se confirmer, et la production de crédits immobiliers aux particuliers qui a progressé en 2013, sous l'impulsion d'un recours plus important à l'endettement dans un contexte de taux bas.

La loi dite ALUR, qui prévoit notamment l'encadrement des loyers privés par la fixation de loyers médians, a été votée le 20 janvier. Si elle a été publiée au Journal Officiel, et est donc entrée en vigueur, sa pleine application est prévue graduellement d'ici la fin de l'année 2014 après la parution des divers décrets nécessaires.

Élément paradoxal, cet encadrement à venir intervient dans une période où les loyers augmentent peu ou ont tendance à baisser. Selon l'observatoire Clameur, les loyers diminuent ainsi dans les deux tiers des villes de plus de 100 000 habitants, reculant même de 0,7% en Ile-de-France, région pourtant tendue. Les propriétaires doivent en effet composer avec des locataires « déprimés » par la montée du chômage et les incertitudes sur le pouvoir d'achat.

Dans ce contexte, au 31 mars 2014, le taux d'occupation financier de votre société s'établit à 89,1%, stable par rapport au début de l'année. Durant le trimestre, 4 congés ont pris effet et 5 logements ont été reloués. Au total, au dernier jour du trimestre, 9 appartements sont vacants, contre 10 en début d'année.

Toujours en fin de trimestre, 31 baux, représentant 32% du potentiel locatif prévisionnel de l'année, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI). Les loyers facturés sur le premier trimestre s'établissent à 232 721 €, en diminution de 0,8% par rapport au premier trimestre 2013, et présentent un taux d'encaissement de 95,4%.

Le revenu mis en distribution au titre du trimestre a été abaissé à 5,70 euros, notamment pour tenir compte des dispositions relatives à l'encadrement des loyers de relocations. A l'issue, votre SCPI dispose de réserves évaluées à un peu plus d'un mois et demi de distribution.

L'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2013 se tiendra le vendredi 13 juin 2014. Cette assemblée générale sera une assemblée mixte (voir rubrique « Vie sociale » au verso). Si vous n'avez pas la possibilité d'y assister, nous vous invitons à nous retourner le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration qui sera joint à la convocation adressée fin mai à chacun des associés. Il vous permettra de participer aux décisions importantes relatives à la gestion de votre SCPI.

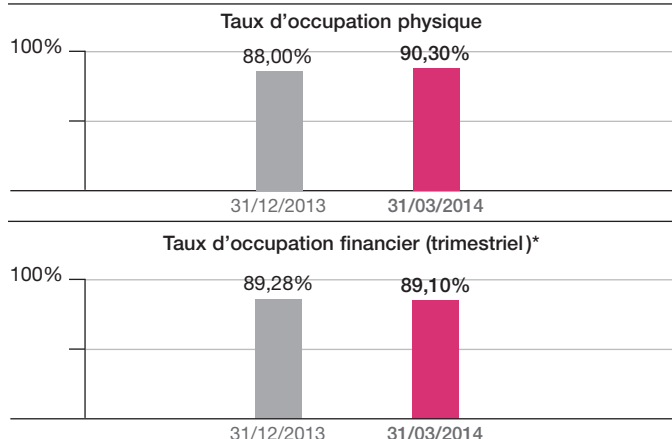
Enfin, nous vous rappelons que CILOGER a quitté l'immeuble du 147, boulevard Haussmann. Nous vous remercions d'adresser désormais toute correspondance à l'adresse postale suivante : CILOGER - 43, avenue de la Grande Armée - CS 71715 - 75782 PARIS Cedex 16. Les numéros de téléphone et les adresses électroniques de vos interlocuteurs habituels demeurent inchangés, et notre standard continue de vous accueillir au 01 56 88 91 92.

Isabelle ROSSIGNOL  
Président du Directoire - CILOGER

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### Acquisitions - Livraisons

Tous les logements acquis ont été livrés et loués une première fois. Ils seront cédés au terme statutaire de la SCPI, au fur et à mesure de l'expiration de leur délai fiscal d'engagement de location de neuf ans applicable.



\* Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion de logements, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient indisponibles à la location.

Superficie totale du patrimoine : 6 849 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes au 31 mars 2014 : 648 m<sup>2</sup>

## REVENUS DISTRIBUÉS

| Période                        | Acompte mis en paiement le | Acompte par part | Acompte après prélèvements sociaux (1) | Acompte après prélèvements sociaux (1) et à la source (2) sur les revenus financiers |
|--------------------------------|----------------------------|------------------|--|--|
| 1 <sup>er</sup> trimestre 2014 | 14/04/2014                 | 5,70 €           | 5,70 €                                 | 5,70 €   |

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 15,5%.

(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 24%.

Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte, diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source), multiplié par le nombre de parts détenues. Compte tenu du faible montant des produits financiers et des arrondis découlant de leur imposition, l'acompte après prélèvements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-dessus.

La trésorerie disponible est entièrement placée en certificats de dépôts émis par une grande banque française.

Il faut par ailleurs noter que le bénéfice de l'amortissement fiscal est indépendant des revenus versés. Pour l'année 2014, un associé bénéficie donc de la déduction fiscale « Robien recentré » qui est de 57 euros par part ou de 38 euros par part à proratiser en fonction de la date de souscription des parts.

## VIE SOCIALE

La date de l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de votre SCPI a été fixée au **vendredi 13 juin 2014 à 10h00 dans les salons de l'hôtel Napoléon, 38/40 avenue de Friedland, 75008 PARIS**. Cette assemblée sera une assemblée mixte. En effet, en concertation avec votre Conseil de surveillance, CILOGER propose aux associés d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 d'approuver des modifications visant à mettre les statuts en conformité avec les aménagements récents des règles de gestion des SCPI.

Dans l'hypothèse où vous ne pourriez personnellement assister à cette assemblée, CILOGER vous engage à voter nombreux au moyen du formulaire unique de vote par procuration ou par correspondance, que vous trouverez joint à la convocation qui vous sera adressée fin mai. Conformément à la loi, les associés possédant ensemble ou individuellement 348 parts ont la possibilité de déposer une demande d'inscription de projet de résolution à l'ordre du jour de l'assemblée. Cette demande doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception

25 jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation. La société de gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de 5 jours à compter de cette réception.

## FISCALITÉ

### Prélèvements à la source sur les placements de trésorerie

Pour l'ensemble des personnes physiques domiciliées fiscalement en France, les intérêts issus des placements financiers, dans lesquels est placée la trésorerie de votre SCPI, sont soumis au barème de l'impôt sur le revenu. Ils supportent un prélèvement à la source obligatoire à titre d'acompte au taux de 24%. Cet acompte est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de la perception des revenus financiers et restitué s'il excède l'impôt à payer.

Toutefois, les associés appartenant à un foyer fiscal dont le montant des intérêts perçus est inférieur à 2 000 euros dans l'année, tous établissements confondus, peuvent demander lors du dépôt de leur déclaration de revenus, que ces intérêts soient imposés au taux forfaitaire de 24% (hors prélèvements sociaux) qui dans ce cas conservera son caractère libératoire.

Par ailleurs, les associés appartenant à un foyer fiscal dont le Revenu Fiscal de Référence de l'avant-dernière année est inférieur à 25 000 euros (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 euros (couples mariés, pacsés soumis à une imposition commune), pourront demander à être dispensés du versement de l'acompte en envoyant une demande écrite au Service Associés de CILOGER avant le 30 novembre 2014 pour l'année fiscale 2015. Un modèle de demande est disponible auprès de CILOGER ou sur le site internet [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr).

En revanche, pour ce qui concerne les prélèvements sociaux sur les revenus financiers, CILOGER procède systématiquement à leur retenue au taux de 15,5%.

### Déclaration des revenus 2013 et ISF

CILOGER vous a adressé fin mars 2014 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI, vous pouvez appeler notre ligne dédiée au **01.56.88.92.56** (par mail [fiscaliste@ciloger.com](mailto:fiscaliste@ciloger.com)) ou votre gestionnaire SCPI habituel.

Si vous êtes concerné par l'ISF (patrimoine supérieur à 1,3 million d'euros) et domicilié en France, nous vous rappelons que vous êtes tenu, selon l'importance de votre patrimoine (inférieur ou supérieur à 2,57 millions d'euros), de reporter sa valeur estimée sur votre déclaration de revenus, ou de déposer une déclaration n° 2725 et son paiement au plus tard le 16/06/2014. La valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être, selon votre appréciation, le dernier prix d'exécution connu, qui s'établit à **573,19 € par part au 31/12/2013**.

## MARCHÉ DES PARTS

Vous devez conserver vos parts pendant 9 ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi. Il est rappelé que la rupture par l'associé de l'engagement de conservation des parts entraîne l'annulation de l'avantage fiscal inhérent à sa souscription, et entraîne de ce fait la réintégration des amortissements antérieurement déduits dans son revenu foncier de l'année de la rupture. Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la note d'information.

Sur le marché secondaire organisé, 16 parts ont été échangées lors de la confrontation du 26 mars 2014, au prix d'exécution de 580,71 € par part (soit un prix acheteur de 641,00 €). Au dernier jour du trimestre, 15 parts sont en attente de vente. Par ailleurs, il n'y a pas eu de parts échangées de gré à gré durant le trimestre.

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, CILOGER perçoit un forfait de frais de dossier de 108,66 euros TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2014, quel que soit le nombre de parts cédées. Ce forfait est indexé au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année sur les variations de l'indice INSEE des prix des services (4009 E).

## CILOGER ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS » (MIF)

CILOGER a choisi de classer l'ensemble des associés d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 en « client non professionnel ». La politique relative à la directive européenne « MIF » mise en place par CILOGER est consultable sur son site internet ([www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)).